



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget  
Folketinget

Dato 9. oktober 2020  
J. nr. 2020-7563

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 18. september 2020 stillet mig følgende spørgsmål (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare.

**Spørgsmål nr. 219:**

Vil ministeren kommentere henvendelse af 28. august 2020 fra Kathe Jensen og Kirsten Kjær vedrørende opdatering af love og regler for den almene boligsektor, jf. BOU alm. del – bilag 110?

**Svar:**

Jeg har forelagt henvendelsen for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der har følgende svar:

”Kathe Jensen og Kirsten Kjær udtrykker i henvendelsen til BOU ønske om en række opdateringer af love og regler for den almene boligsektor. Ønskerne vedrører offentliggørelse af afdelingernes regnskaber, udsendelse af budget for afdelingen, begrundelse for regnskab og budget, mødefrekvens for repræsentantskabet og valg af mødedirigent.

Indledningsvist må det bemærkes, at de gældende regler om almene boliger er udtryk for en afvejning af en lang række hensyn. Et af disse hensyn er beboernes mulighed for at få indflydelse på driften af boligorganisationen og afdelingen. Et andet meget væsentligt hensyn er, at huslejen skal være lavest mulig under hensyn til forsvarlig drift af boligafdelingen.

*Offentliggørelse af afdelingens regnskab*

De to borgere skriver, at afdelingens regnskab er afsluttet den 31. december. Derfor bør det være et lovkrav, at regnskabet udsendes senest den 30. juni det følgende år. De skriver desuden, at det ikke står nogen steder, hvornår det afsluttede regnskab skal være tilgængeligt for alle.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen forstår forslaget sådan, at der er ønske om, at regnskabet generelt skal udsendes senest seks måneder efter regnskabsårets afslutning, uanset hvilket regnskabsår boligorganisationen anvender.



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan i den forbindelse oplyse, at årsregnskabet for de enkelte afdelinger skal godkendes af afdelingsbestyrelsen. Afdelingsmødet, som alle afdelingens beboere har adgang til, kan beslutte, at regnskabet tillige skal godkendes af afdelingsmødet, før det godkendes af organisationsbestyrelsen.

Når der er truffet beslutning om, at regnskabet skal godkendes af afdelingsmødet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes et ordinært afdelingsmøde (regnskabsmøde) i den pågældende afdeling. Regnskabet for vedkommende afdeling skal da udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før regnskabsmødet, hvor regnskabet skal godkendes.

Afdelingens regnskab skal herefter godkendes af organisationsbestyrelsen og endeligt godkendes af boligorganisationens øverste myndighed, der typisk er et repræsentantskab, men alternativt kan være en generalforsamling.

Afholdes der ikke regnskabsmøde, skal det sidst godkendte regnskab sammen med budgettet udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, årlige obligatoriske afdelingsmøde. Dette møde skal afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse.

Efter gældende regler skal boligorganisationen desuden sende eget regnskab samt regnskab for afdelingerne til den tilsynsførende kommune senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Samtidig skal bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen indsendes. Herefter skal kommunen foretage en kritisk gennemgang af regnskabsmaterialet med henblik på at påse, om boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig og i øvrigt opfylder gældende regler.

Der er således fastsat bindende regler om, hvornår regnskabet skal være tilgængeligt for afdelingens beboere.

#### *Udsendelse af budget for afdelingen*

De to borgere betoner desuden, at det budget, der forelægges afdelingsmødet, bør udsendes til samtlige beboere så betids, at beboerne kan nå at sætte sig ind i det og komme med kommentarer og spørgsmål til drøftelse på beboermødet. Det er borgernes indtryk, at budgettet bevidst udsendes så sent, at beboerne ikke kan nå at komme med kommentarer og evt. indsigelser. Endeligt er det borgernes opfattelse, at beboerne på afdelingsmødet alene kan kommentere eller opponere, men ikke selv stille forslag, da sådanne skal være godkendt af afdelingsbestyrelsen, før de kan fremsættes. Det foreslås, at budgettet skal udsendes sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan oplyse, at afdelingsbestyrelsens godkendelse af budgettet ikke medfører, at dette ikke også skal godkendes af afde-



lingsmødet. Der kan således på afdelingsmødet stilles forslag til ændring af budgettet, før dette godkendes af afdelingsmødet.

Afdelingens budget udarbejdes bl.a. på grundlag af de senest kendte tal opdateret på grundlag af forventningerne til ændringer i det kommende år. Den frist på en uge før afdelingsmødet, der gælder for udsendelse af budgettet, er fastsat under hensyn til den tid, det tager at udarbejde budgettet og få dette godkendt af afdelingsbestyrelsen. I denne proces kan der også være tale om dialog mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen om enkelte budgetposter og eventuel tilretning af budgettet.

Det er efter Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse ikke hensigtsmæssigt at forlænge denne frist, der i almindelighed vil give beboerne tilstrækkelig tid til at sætte sig ind i det foreslåede budget.

#### *Begrundelse for regnskab og budget*

De to borgere foreslår, at det bør være et lovkrav, at der er en regnskabsansvarlig fra boligorganisationen til stede på afdelingsmødet, og at denne skal medbringe sin bærbare pc, så beboerne i afdelingen på stedet kan få svar på eventuelle spørgsmål.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen bemærker, at der til afdelingsmødet altid vil være en til stede, der kan besvare spørgsmål vedrørende budgettet. Derfor findes det ikke hensigtsmæssigt at regulere, hvilke materialer eller hjælpemidler den pågældende skal medbringe.

#### *Mødefrekvens for repræsentantskabet*

De to borgere finder, at repræsentantskabet som boligorganisationens øverste myndighed bør følge driften successivt, og derfor bør indkaldes til briefing om driften og regnskabs status hvert kvartal. De finder derfor, at et årligt repræsentantskabsmøde ikke er tilstrækkeligt.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen bemærker, at det er boligorganisationens bestyrelse, der har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafklæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler.

Repræsentantskabet, der skal indkaldes en gang årligt, træffer derimod beslutning om de mere vidtgående spørgsmål, som f.eks. køb og salg af ejendomme, iværksættelse af nyt byggeri m.v.

Repræsentantskabet træffer beslutning om den endelige godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberet-



ning. Skulle repræsentantskabet finde behov for løbende indsigt i boligorganisationens og afdelingernes økonomi, kan repræsentantskabet til enhver tid udbede sig oplysninger herom fra bestyrelsen.

I lyset heraf vurderes det ikke hensigtsmæssigt at belaste boligorganisationens og afdelingernes økonomi yderligere med flere pligtmæssige årlige møder, ligesom det heller ikke findes hensigtsmæssigt at pålægge repræsentanterne krav om yderligere møder.

#### *Krav til dirigenters uddannelse*

De to borgere foreslår, at afdelingsmøder bør ledes af en neutral jurist som dirigent. Dette kunne ske ved udlicitering til samtlige advokatforretninger i hele landet.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan oplyse, at det er afdelingsmødets ret at vælge dirigenten. Dirigenten skal være i stand til at styre et møde uden at tilgode enkelte synspunkter, ligesom den pågældende skal være inde i boligorganisationens vedtægter. Det er derimod ikke nødvendigt, at den pågældende er inde i det samlede kompleks af regler om almene boliger.

De kvalifikationer, der nævnes ovenfor, kan findes i mange forskellige faggrupper, og der findes rutinerede dirigenter uden nogen specifik uddannelse. Skulle det vise sig, at den valgte dirigent ikke kan løfte opgaven, kan afdelingsmødet til enhver tid afsætte den pågældende og vælge en ny.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer det derfor ikke som hensigtsmæssigt, såfremt der stilles krav om en bestemt uddannelse, ligesom det findes uhensigtsmæssigt at påføre afdelingen ekstraomkostninger til en ekstern dirigent, hvis afdelingsmødet finder en intern dirigent kvalificeret.”

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek